

Quels effets attendus du conventionnement global sur la mixité sociale ?

Une démarche partenariale collectivité-organismes

Groupement de commandes : communauté d'agglomération de
Rennes Métropole /SA Aiguillon Construction/Archipel
Habitat/SA Espacil Habitat/OPAC 35/SA Les Foyers

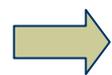
Un contexte historiquement porteur

Une **volonté politique**, ancienne, forte, adossée sur des **moyens financiers conséquents**, et clairement traduite dans le PLH

Une **gestion des attributions** (délégation du contingent Etat + contingent communal), impliquant très largement **depuis 1963** la commune de Rennes, puis celles de l'agglomération, l'Etat et les organismes dans un travail partenarial

Un **inter organismes vertueux** structuré autour d'une association départementale et de l'ARO avec une véritable culture de travail collectif sur tous les sujets : de la gestion de la demande au développement de l'offre

Un **outil (Imhoweb)** de gestion de la demande, des attributions et de l'offre permettant de partager **une observation (AUDIAR) au service de l'action**



Quatre conditions essentielles pour cette démarche conduite dans le cadre d'un groupement de commandes associant les cinq principaux organismes et Rennes Métropole

Le cadre posé par l'Etat et la démarche de l'agglomération

Le cadre général posé par l'Etat

- w Les signataires :
 - n Etat et bailleur avec faculté d'associer les délégataires

- w Les principes (très résumés) :
 - n un classement des immeubles en fonction du service rendu aux locataires
 - n l'énoncé de la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme
 - n les engagements pris par l'organisme sur la qualité du service rendu aux locataires ;
 - n un cahier des charges de gestion sociale qui fixe, en autres, le niveau de loyer plafond en fonction du service rendu et une obligation d'occupation sociale
 - n En contrepartie, les OHLM signataires bénéficient d'une prorogation jusqu'en 2013 de l'exonération partielle (30 %) de la TFPB, pour le parc situé en ZUS.

 **Une approche « patrimoniale » avec un volet social**

La situation locale

L'agglomération de Rennes Métropole sera signataire et les réflexions sont déjà engagées par une étude démarrée en avril 2007, pour aboutir en 2008, avec l'appui des cabinets HTC et EOHS

Cette étude vise avant tout à définir un cadre de travail et d'actions commun à l'ensemble des partenaires pour offrir un logement avec un loyer accessible aux ménages à faibles ressources, dans tout le parc.

 **Une approche avant tout sociale et territoriale**

Le cadre posé par l'Etat et la démarche d'agglomération

Le cadre général posé par l'État

La situation locale

Engagements de l'organisme:

n Politique patrimoniale :

- 1 Parc existant
- 1 Développement
- 1 Vente

n Politique des loyers

n Politique de qualité de service

n Politique de gestion sociale

Rennes Métropole et les quatre principaux organismes ont contractualisé des engagements pour a mise en œuvre du PLH

• Politique locale de l'habitat :

- 1 Parc existant
- 1 Développement
- 1 Accession à la propriété

• Politique de qualité de service

• Politique de gestion sociale

Les objectifs généraux poursuivis

Meilleure mixité sociale et générationnelle :

- w Dans les programmes neufs
- w Dans le parc existant, et plus particulièrement dans le parc le plus attractif
- w Cet objectif est d'autant plus important dans le contexte de la mise en œuvre du DALO

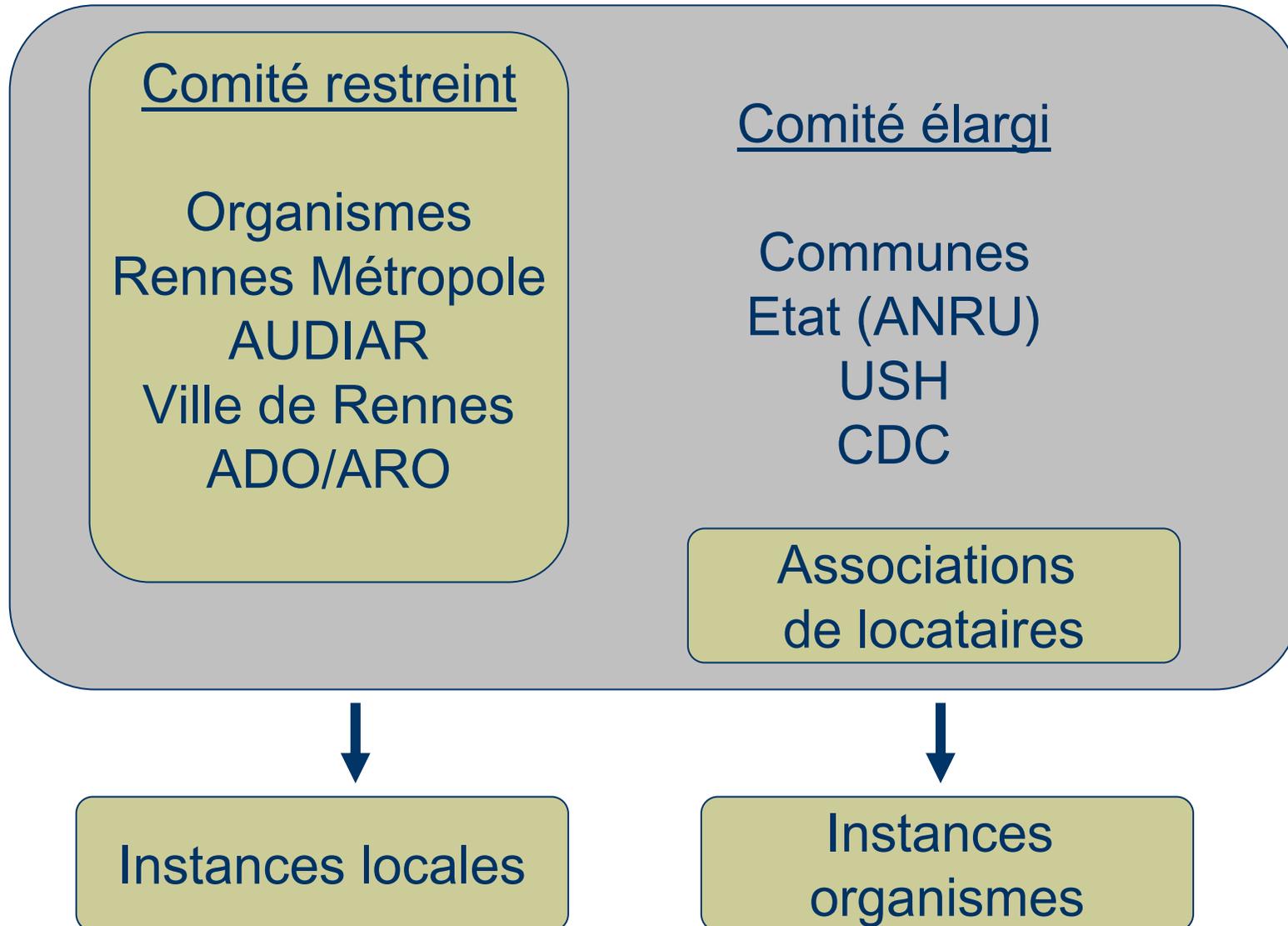
Mixité sociale :

- w Des ménages à revenus plus modestes dans les meilleures gammes de patrimoine existantes et dans le neuf Politique des loyers
- w Des ménages à revenus plus élevés dans les moins bonnes gammes de patrimoine existantes Politique d'urbanisme et d'habitat

Mixité générationnelle :

- w Des ménages plus jeunes dans les moins bonnes gammes de patrimoine
- w Des ménages moins jeunes dans les meilleures gammes de patrimoine

Organisation de la démarche



Quels effets attendus du conventionnement global sur la mixité sociale ?

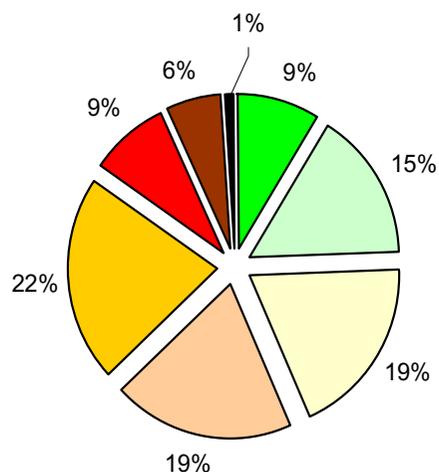
Les principaux enseignements du diagnostic

Groupement de commandes : communauté d'agglomération de
Rennes Métropole /SA Aiguillon Construction/Archipel
Habitat/SA Espacil Habitat/OPAC 35/SA Les Foyers

Le « classement » du parc par gamme de qualité

Agglomération

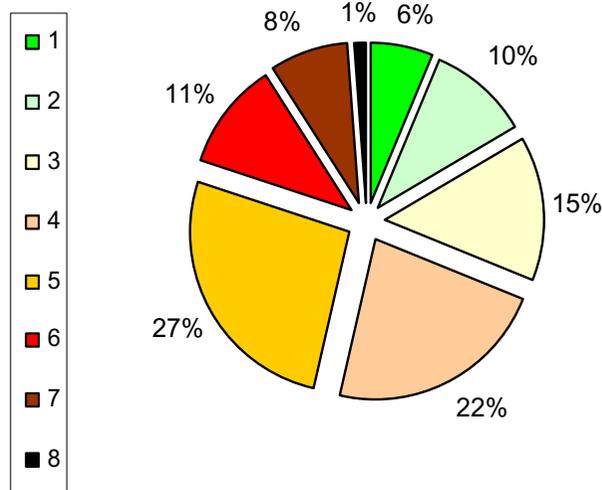
Un positionnement globalement favorable du parc (60%) tant sur le plan du cadre bâti qu'en termes de situation urbaine.



Une proportion assez faible de logements (15%) dans les segments à faibles attractivité (6, 7 et 8)

Rennes

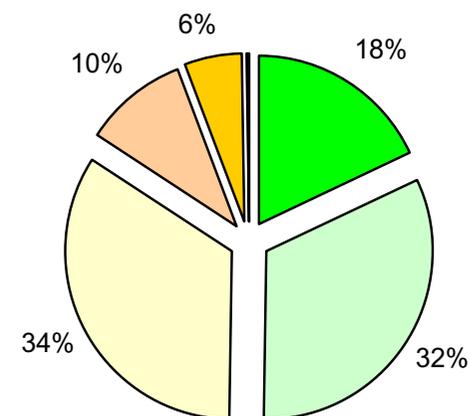
Une proportion sensiblement moins importante du parc dans les segments 1 à 3...



...liée à un positionnement urbain moins favorable dans la ville centre (effet « quartier HLM »)

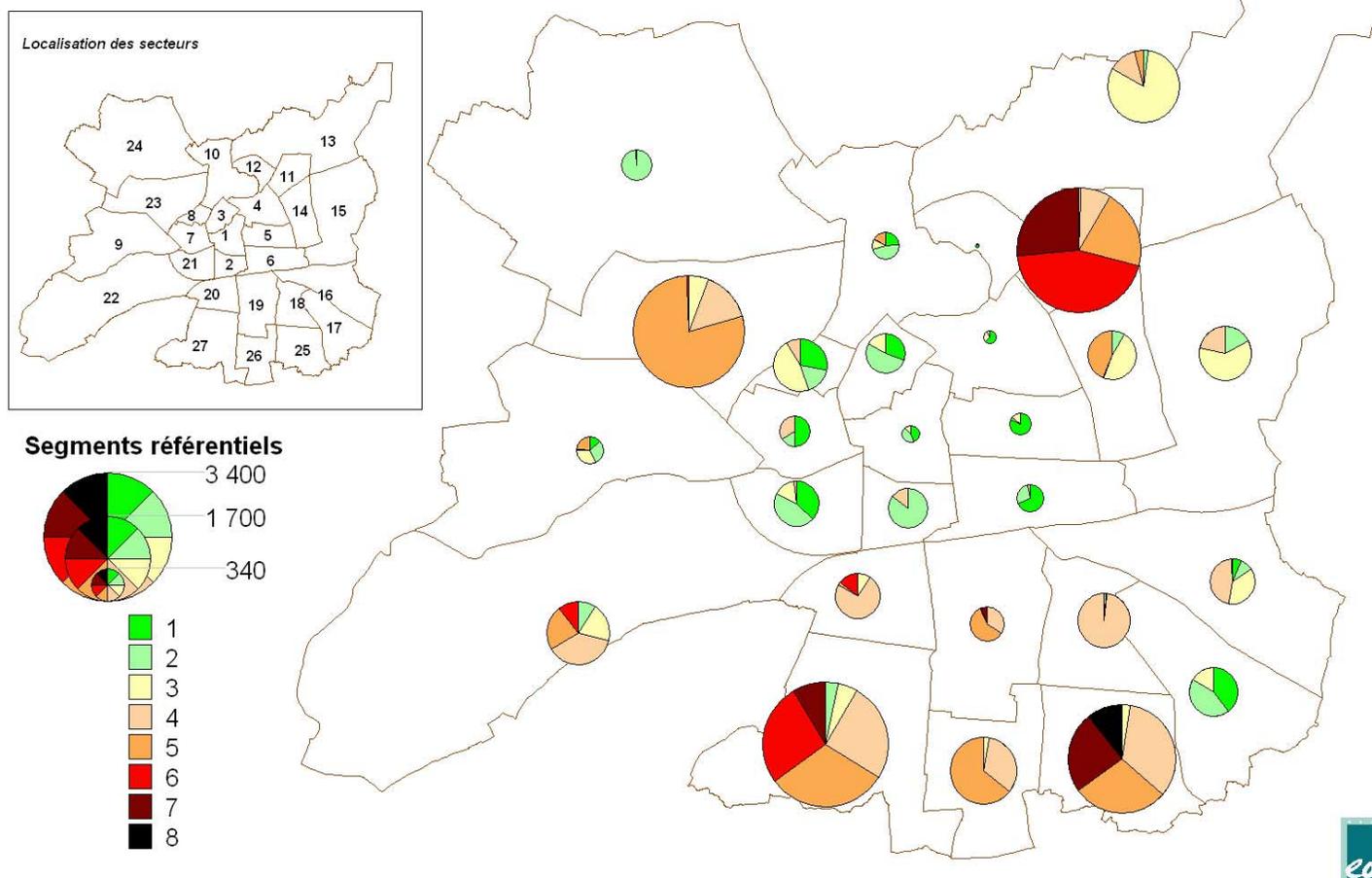
Agglomération hors Rennes

Une très bon positionnement « attractivité » du parc social dans l'agglomération hors rennes



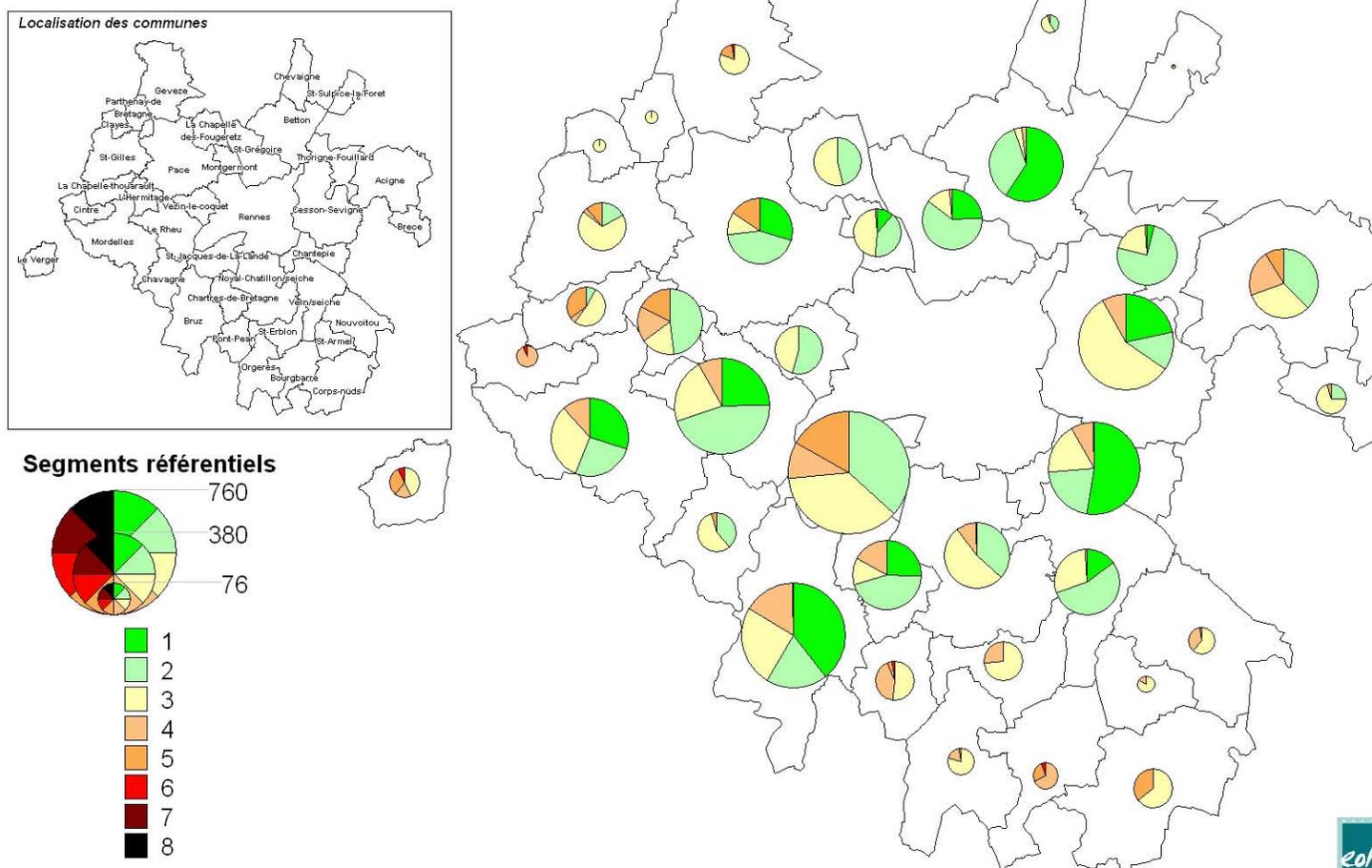
Géographie des gammes de qualité dans la ville de Rennes

Répartition du patrimoine social selon les segments référentiels sur Rennes

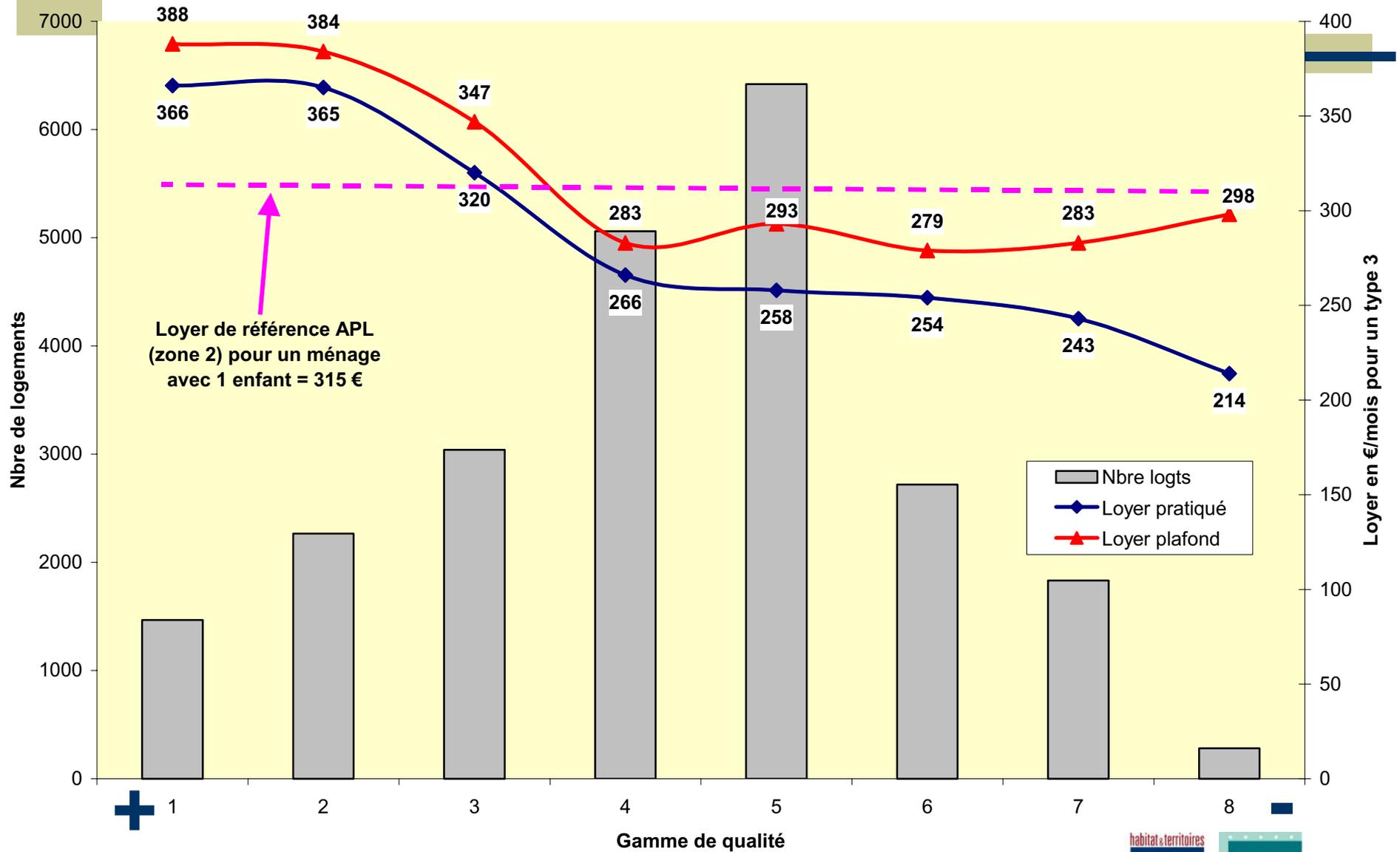


Géographie des gammes de qualité dans Rennes Métropole hors Rennes

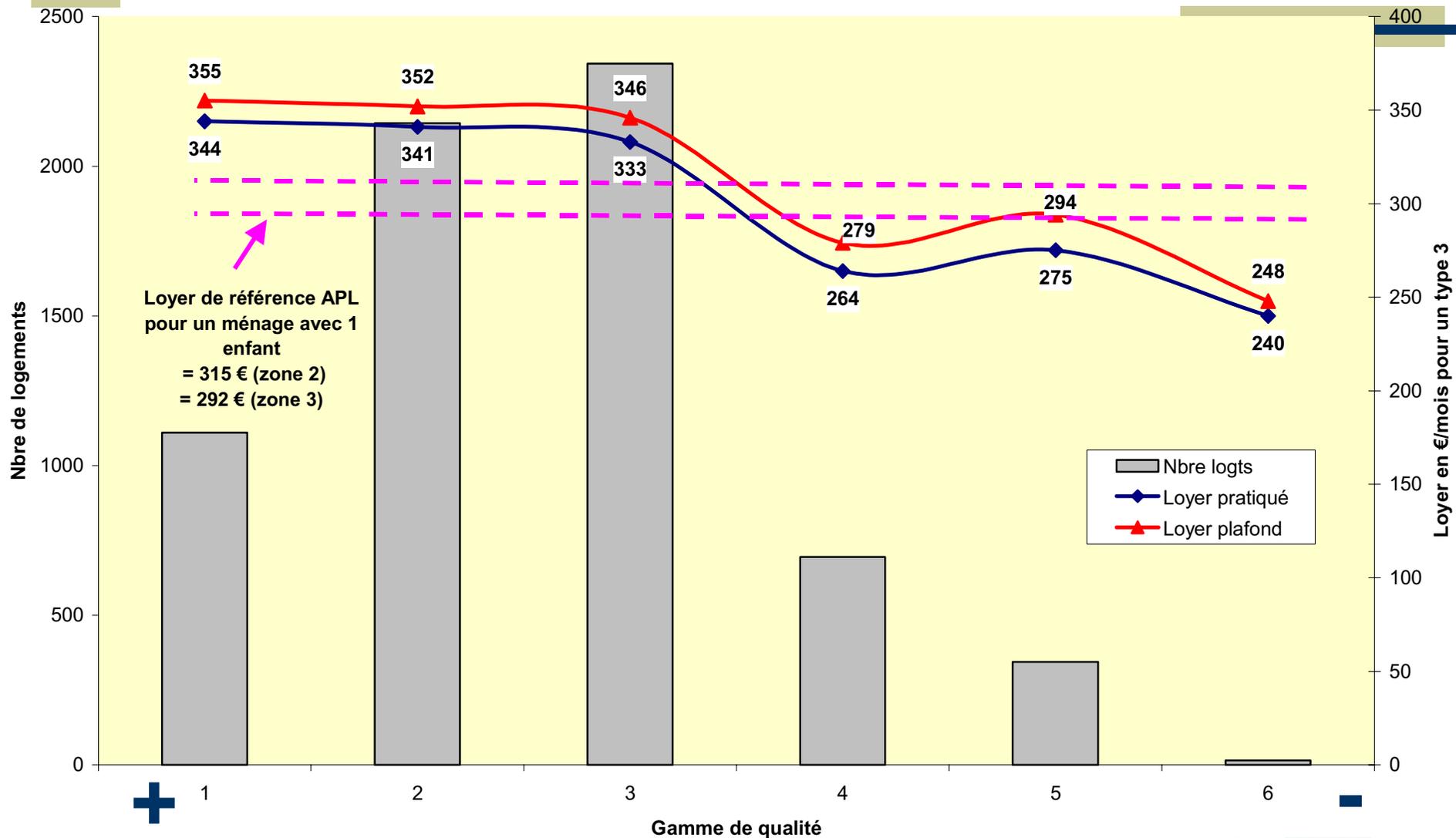
Répartition du patrimoine social selon les segments référentiels



Les loyers pratiqués et plafonds dans Rennes

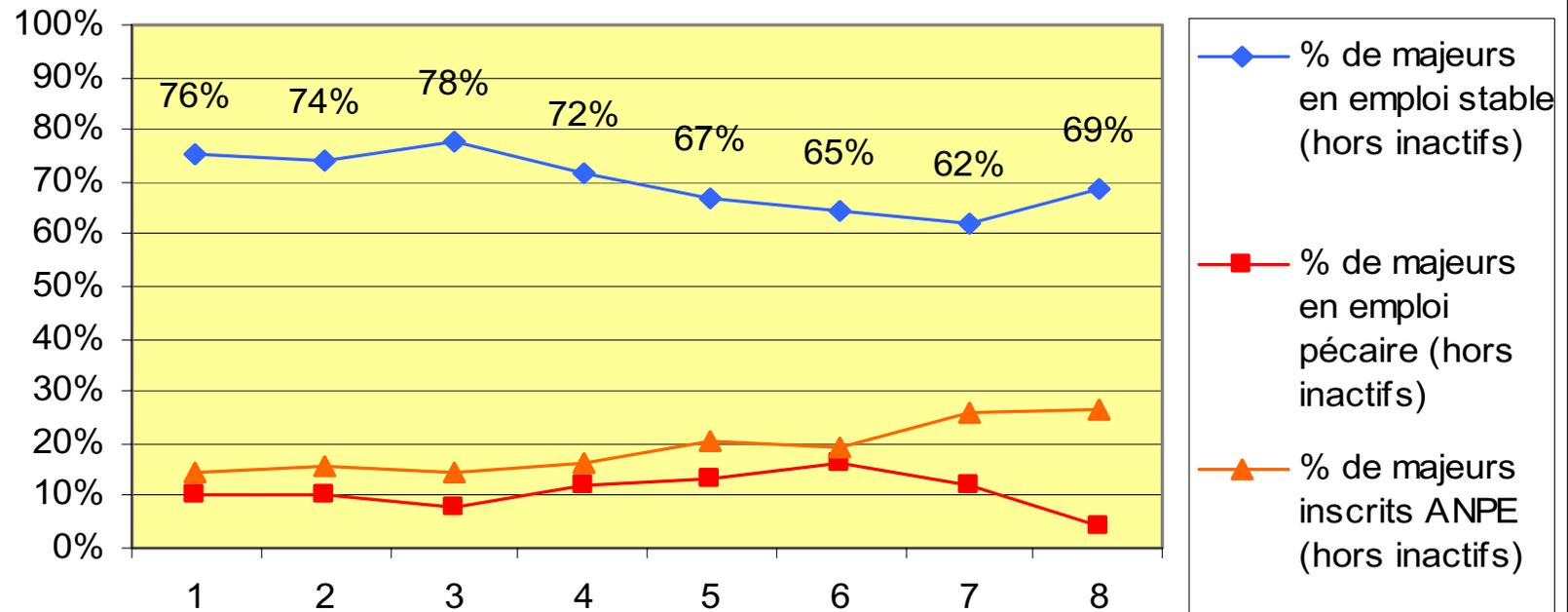


Les loyers pratiqués et plafonds hors Rennes



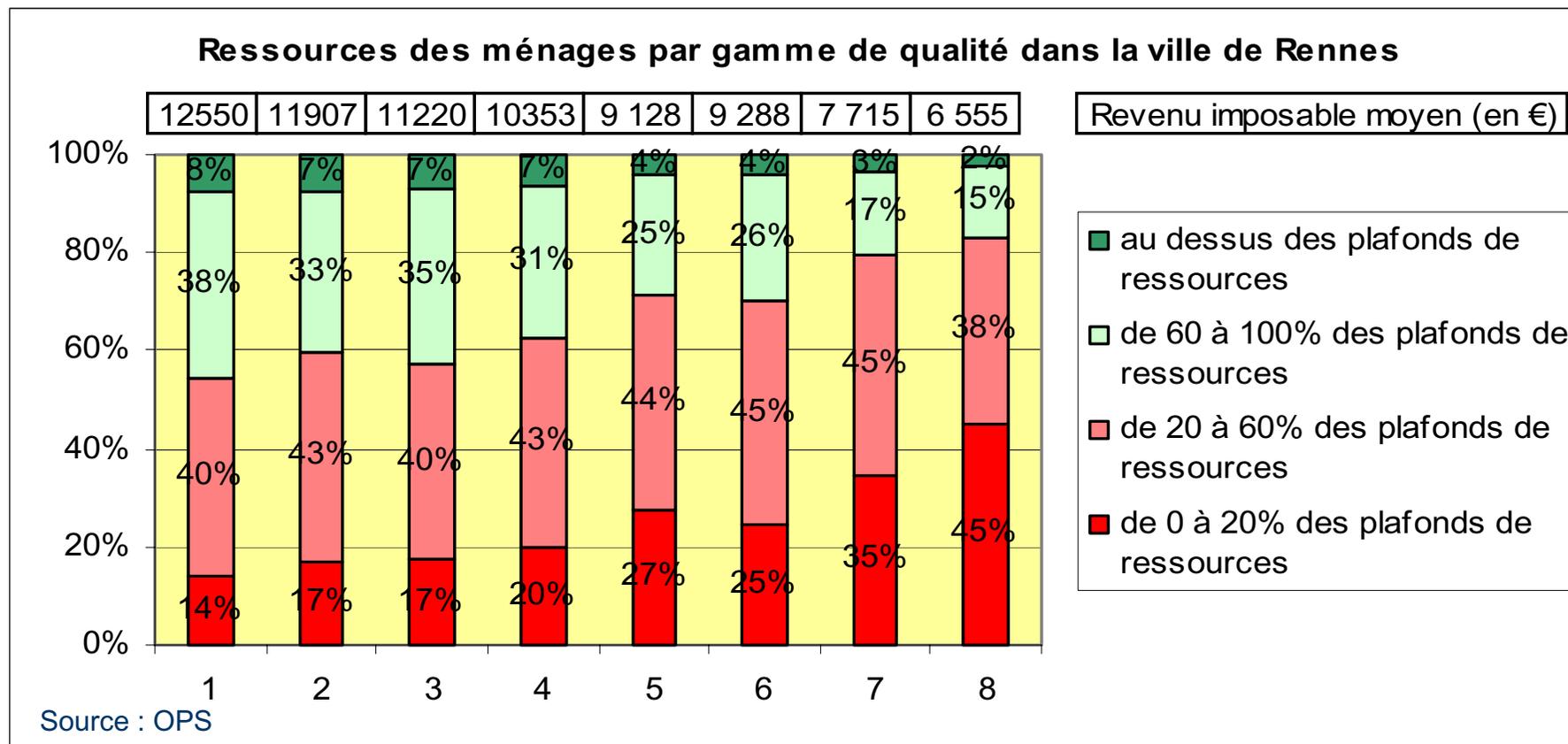
La nature d'activité des occupants

Nature de l'activité des actifs par gamme de qualité dans la ville de Rennes



Source : OPS

Les ressources des ménages



Les enjeux

Une pertinence de la mise en gamme de qualité du patrimoine fortement structurée à partir de l'âge du parc et de sa localisation qui donne des résultats très contrastés entre gammes :

- Une forte corrélation entre les loyers pratiqués et les gammes de patrimoine. Le déplacement des marges vers les segments les plus opportuns risquerait d'aggraver une mixité sociale déjà perfectible

- Un fort enjeu de mixité entre les différentes gammes en termes :

- de composition familiale, d'âge ,

- et surtout de revenus, d'accès à un emploi stable

- Les gammes de faible qualité à Rennes concentrent les difficultés : des logements plus anciens, localisés en ZUS, de plus petites surfaces, avec des ménages vieillissants, plus isolés, et surtout plus précaires.

Les principales pistes de travail en cours d'examen

L'amélioration de l'accessibilité sociale dans les programmes neufs :

- § Relance de la production de PLAI (30% dans la production)
- § Optimiser les possibilités de modulation dans le PLUS
- § Travail sur les marges locales

L'amélioration de l'accessibilité sociale dans le parc existant :

- § Flécher un pourcentage à définir de logements PLAI (ou de logements au plafond APL) dans les meilleures gammes de qualité à attribuer à la relocation,
- § Mettre en œuvre l'accord du 18/12/07 entre l'Etat et l'USH relatif aux parcours résidentiels et au développement de l'offre de logements sociaux :
- § Utiliser le levier d'action de la nouvelle politique du 1% dans Rennes Métropole
- § Politique commerciale